

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA DE FEITOS CÍVEIS GERAIS DA COMARCA DE _____, ESTADO DE _____;

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG nº 000000000000 SSP/XX e do CPF sob o nº 000.000.000-00, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxxxx, s/n, CEP 00.000-000, município de cidade/Estado, por seu Advogado infrafirmado; vem respeitosamente à presença de V. Exa. com fundamento no art. 1.314 e s.s. do Código Civil, c/c art. 946, II e art. 967 e s.s. CPC, propor

AÇÃO DE DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

em face de:

1, 2, 3, 4. BELTRANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG nº 000000000000 SSP/XX e do CPF sob o nº 000.000.000-00, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxxxx, s/n, CEP 00.000-000, município de cidade/Estado;

2. FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG nº 000000000000 SSP/XX e do CPF sob o nº 000.000.000-00, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxxxx, s/n, CEP 00.000-000, município de cidade/Estado, pelos motivos que passo a expor e fundamentar.

DOS FATOS

O Autor e os quatro primeiros Réus são IRMÃOS e co-proprietários de uma fração idêntica de terras de cultura, constituída pela área rural de **86ha (oitenta e seis hectares)**, representada pelos lotes rurais nº 3, 4 e 5 com área total de 860.400m², situado na linha 3-B da seção Campo Viana no município de xxxxxxxxxxxxxx/XX, confrontando-se ao NORTE com os lotes nº 10 e 11; ao SUL com o Rio Grande; a LESTE com o lote nº 07 e a OESTE com o lote nº 08.

A referida propriedade advém de escritura pública de compra e venda com reserva de usufruto que lhes foi feita pelos genitores - outorgantes vendedores – NOME PAI e MÃE, conforme escritura pública lavrada no dia 00/00/1900 em Cidade, Livro 22-Q – fls. 069/071 sob o nº 2.421 e registrada na Matrícula n.º 0.000 (R.6; R.7; R.8; R9 e R10), ora anexada.

Na escritura pública de compra e venda os genitores alienantes não individualizaram as áreas de cada um dos litigantes no referido imóvel, permanecendo, assim, em estado de indivisão, ou seja, cada um é proprietário de parte ideal do imóvel.

As benfeitorias comuns de valor, são as edificações constantes do **Av.1 da Matrícula**, consistindo em 01 casa, 01 garagem, 01 galpão e 01 pocilga.

As benfeitorias/edificações individuais realizadas pelo Requerente são as seguintes: 01 casa de alvenaria, medindo 8 x 10m², contendo um banheiro, uma área de serviço, 03 quartos, sala e cozinha; 01 estábulo de alvenaria com contenção 6 x 6, sala de ordenha, com área de alimentação com canzil para vinte vacas, sendo o piso de concreto e coberto com telha eternite; 01 galpão para armazenar alimentos, com área total construída de 13 x 8m² e, ainda, reformas e manutenção no barracão de madeira.

Ademais, o Requerente possui um CONTRATO DE COMODATO com a Requerida ora usufrutuária (MÃE), acordando acerca da autorização para plantar em sua porção de terras (17,2ha) grãos de soja, milho, trigo e cevada, conforme cláusula segunda, com prazo a vencer somente em 00/00/2020 (doc. anexo).

Data venia, não convém às partes permanecer o estado de indivisão, evitando, assim, discussões quanto o local e divisas da parte de cada condômino e do local de uso e destino da terra, seja para plantações, outras edificações ou, ainda, de eventual intenção do Autor e dos Réus em proceder à venda de seus respectivos quinhões.

Instados verbalmente para uma divisão amigável, os mesmos recusaram-se a proceder extrajudicialmente, não restando alternativa ao Autor, senão dividir na forma legal o imóvel supracitado (CPC, art. 946, II c/c art. 952).

PRELIMINARMENTE

Inicialmente cumpre consignar a existência de usufruto sobre o imóvel, todavia, um dos genitores outorgantes vendedores o Sr. PAI já é falecido, conforme **Av.18** da matrícula, tendo sido realizada a complementação do usufruto da totalidade da área para a Genitora (Av.22), fato que, contudo, não obsta a divisão e extinção do condomínio, porquanto esta continuará com usufruto da totalidade do imóvel.

A propósito, já decidiu o c. STJ, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. USUFRUTO PENDENTE. DIVISÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO PELO DISSÍDIO, MAS DESPROVIDO. Não há

vedação em que, mesmo na pendência de usufruto, se promova judicialmente a divisão de imóvel entre condôminos com direito de igual natureza. (STJ – 4ª T., REsp 2707 / MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 30/10/1990, DJ 03.12.1990 p. 14322)

Outrossim, sequer a ação de extinção de condomínio cumulada com alienação de bem pode ser sobrestada pelo usufruto vitalício.

Nesse sentido:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. DIREITO IMPRESCRITÍVEL E FUNDAMENTAL DO CONDÔMINO. É imprescritível o direito de promover a extinção da comunhão, tanto que a qualquer tempo pode o condômino promover o seu fim. Trata-se de direito fundamental do condômino e de atributo inerente à propriedade. Além do mais, na esteira da jurisprudência desta Corte, a existência de usufruto não inviabiliza a extinção ora pretendida, mas, e apenas, gera dificuldades na feitura da alienação, frente à existência do gravame. Apelo improvido. (TJRS – 19ª Câm. Cível, APC nº 70015796295, Rel. Guinther Spode, j. 10/10/2006) – *destaquei*

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXISTÊNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO. POSSIBILIDADE JURÍDICA. A existência de usufruto vitalício sobre bem comum, instituído em favor do marido na partilha de bens do casal na separação, representa uma dificuldade prática para a extinção do condomínio, mas não uma impossibilidade jurídica. Embargos infringentes acolhidos, por maioria. (TJRS – 4º Grupo Cível, Embargos Infringentes nº. 596163360, Rel. Dr. Carlos Alberto Alves Marques) – *destaquei*

Portanto, sem maiores delongas, verifica-se a possibilidade jurídica do presente pedido, mesmo na constância de usufruto vitalício.

DO DIREITO

Segundo o ordenamento jurídico vigente, qualquer dos condôminos pode promover a ação de divisão, obrigando os outros a partilhar o imóvel, mormente porque a indivisão deve sempre ser temporária, dado o caráter de exclusividade do direito de propriedade (CF/88, art. 5º inc. XXII), e também porque o uso comum da coisa gera conflitos entre os co-proprietários, inviabilizando o cumprimento da sua função social (inc. XXIII), inclusive de forma plena.

Sobre o tema, preleciona CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

"A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito freqüentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo ... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (código civil, art. 629)."

E acentua:

"Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes." (in Instituições de Direito Civil, Ed. Forense, 11ª ed., p. 134/135).

Ademais, preceitua o Código Civil que o estado de indivisão pode permanecer por período de até 05 anos, podendo ser prorrogado (art. 1.320, §§ 1º e 2º), entretanto, a referida situação perdura desde junho de 1992, ou seja, há mais de 20 anos, dificultando o uso e gozo da propriedade em sua plenitude pelos condôminos.

Aliás, essa norma de direito civil é tão importante que, segundo ensina o ilustre SÍLVIO RODRIGUES¹, trata-se de preceito de ordem pública, sendo a divisão direito fundamental do condômino e atributo inerente a propriedade.

A propósito, é pacífica a jurisprudência, *in verbis*:

APELAÇÕES CÍVEIS. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. POSSIBILIDADE. RITO ORDINÁRIO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL NÃO CARACTERIZADAS. (...). Desnecessária a perícia técnica no caso concreto, porquanto o fato que se pretende provar pela perícia, já está devidamente elucidado pelas demais provas, não necessitando de especial conhecimento técnico. Agravo retido desprovido. Não há falar em cumulação indevida de pedidos, pois a parte autora se valeu do procedimento ordinário, permitida a cumulação de pedidos contra o mesmo réu, ainda que entre eles não haja conexão, desde que compatíveis os ritos e atendidas as demais exigências do artigo 292 do CPC. Preliminar rejeitada. Impossibilidade jurídica do pedido não caracterizada, uma vez que o pleito de demarcação de terras, extinção de condomínio e imissão na posse, não é vedado pelo

¹ In Direito das Coisas, 4ª ed., Volume. 5, p. 222.

ordenamento jurídico vigente. Preliminar rejeitada. Caracteriza-se o interesse processual, quando a parte tem a necessidade de vir a juízo para obter a tutela pretendida, conferindo utilidade e eficácia ao pronunciamento judicial. Caso em que os autores possuem interesse processual em virtude da propriedade sobre a área sub judice. (...) Mérito. A ação de divisão é a medida jurídica cabível ao condômino que pretende impingir aos demais a individualização da coisa. Para ensejar a procedência do pedido, mostra-se indispensável a existência de condomínio sobre terras particulares; que os direitos dos condôminos sobre a coisa sejam de natureza idêntica; que a res tenha sido havida por título singular e que o imóvel seja passível de divisão natural e jurídica. (...). Manutenção da sentença exarada em primeiro grau. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. PRELIMINARES REJEITADAS. DESPROVIDOS AMBOS OS APELOS. UNÂNIME. (TJRS – 18ª Câm. Cível, APC nº 70025722505, Relª. Elaine Maria Canto da Fonseca, j. 29/11/2012) – *destaquei*

E também o STJ, *in verbis*:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. MÓDULO (ART. 65 DA LEI 4.504, DE 30.11.64) DIVISIBILIDADE. É DIVISÍVEL O IMÓVEL RURAL, SE, DE UM LADO, O QUINHÃO PERTENCENTE AOS AUTORES É SUPERIOR AO MÓDULO REGIONAL E SE, DE OUTRO, TAMBÉM O SÃO OS QUINHÕES SOMADOS DOS RÉUS, PERMANECENDO ESTES EM COMUNHÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (STJ – 4ª T., REsp 16851 / MG, Rel. Min. Barros Monteiro, j. 08/09/1992)

Com efeito, o requisito essencial da ação de divisão é que o imóvel seja divisível, ou seja, que contenha uma área mínima de dimensão superior ao MÓDULO RURAL, conforme dispõe o art. 8º da Lei 5.868/74, o art. 65 da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra e o art. 39 do Decreto n.º 72.106/73 – Sistema Nacional de Cadastro Rural.

Aliás, nesse sentido já decidiu o STJ que *“o desmembramento do imóvel deve respeitar o módulo rural”* (AgRg no Ag 37810, SP, REsp 36713, RJ e REsp nº 16.851-0, MG). (Grifei)

No caso *sub judice*, o imóvel objeto da divisão possui ao total área de **86,0 hectares**, caso em que realizada a divisão entre os 05 co-proprietários em condomínio, resultará exatamente em **17,2 hectares** para cada condômino, dimensão esta superior ao módulo rural definido para o município e região (16,7226ha – Av.22 da Matrícula) e, ainda, também em relação a fração mínima de parcelamento (15,0ha – item da descrição do imóvel na Matrícula).

Posto isso, pugna pela procedência da ação de divisão e extinção de condomínio, na forma da fundamentação supra, inclusive sem incidência do ITBI

quando do registro junto ao CRI, haja vista que, *in casu*, inexiste transmissão onerosa de propriedade (STJ – 2ªT., REsp 722752 / RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 05/03/2009).

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, pede-se:

a) A concessão dos benefícios da **Justiça Gratuita**, com relação as taxas judiciárias, selos, custas e despesas com publicações, uma vez que, em face da sua atual condição financeira, não dispõe de condições de arcar com eventuais ônus processuais sem prejuízo do sustento próprio e de seu lar, conforme DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA em anexo (Lei 1.060/50), não possui outros bens ou renda;

b) A CITAÇÃO dos Réus, para, querendo, contestar a ação no prazo comum de 20 (vinte) dias (CPC, art. 968), advertindo que a inércia no aludido prazo importará em revelia e confissão, caso em que contestada ou não² a ação seja julgada **PROCEDENTE**, determinando-se à divisão geodésica do imóvel *in quaestio*, encerrando-se a primeira fase do processo, o qual resolverá acerca da admissibilidade da divisão e extinção do condomínio;

c) Na segunda fase, não havendo consenso quanto à divisão geodésica em partes iguais e extinção do condomínio de forma amigável, seja, expedido novo mandado de CITAÇÃO dos Réus, intimando-se todos os condôminos para apresentar, dentro de 10 dias, os seus títulos se ainda não o feito e a formular os seus pedidos sobre a constituição dos quinhões (CPC, art. 970), posteriormente abrindo-se igual prazo para impugnação;

d) Seja nomeando 02 (dois) arbitradores e 01 (um) agrimensor, para levantarem o traçado da linha demarcanda (CPC, art. 956), observando-se os fins do art. 972 e segs. do CPC;

e) De conformidade com a sentença proferida na primeira fase, seja **HOMOLOGADA** a divisão geodésica, confirmando a extinção do condomínio, expedindo-se o mandado de divisão e partilha a cada condômino da parte que lhe couber, optando o Requerente de início pela área em que realizou benfeitorias, nos termos do art. 978 do CPC, sem prejuízo de eventual acordo;

f) A condenação dos Réus nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios em **15% do valor da causa em ambas as fases**, com fulcro no art. 20, § 3º e alíneas do CPC, em especial devido o local da prestação dos serviços;

g) A produção de provas testemunhais, documentais, periciais, e o depoimento pessoal dos Réus apenas se necessário.

² Julgamento Antecipado – Art. 955 do CPC.

Dá-se a causa o valor de R\$ 000.000,00 (*reais*), com fulcro no art. 259, VII do CPC.

Termos que, com inclusos os documentos

Pede e espera deferimento.

Cidade/XX, 00 de mês de 2013.

WELTON ESTEVES

OAB/MT 11.924

Documentos:

- Procuração
- Declaração de Hipossuficiência
- Cópia da CTPS
- Cópia do RG e CPF
- Cópia Atualizada da Matrícula nº 0.000
- Cópia do Contrato de Comodato